

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.

PROCESSO Nº 0029964-34.2019.8.26.0564

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Repte: JACQUES GASSMANN E OUTRO.

Reqdo: JULIO MACIEL E OUTRO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 13
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 17

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Mato Grosso, nº 302–Parque Imigrantes, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado Rua Mato Grosso, nº 302– Parque Imigrantes, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

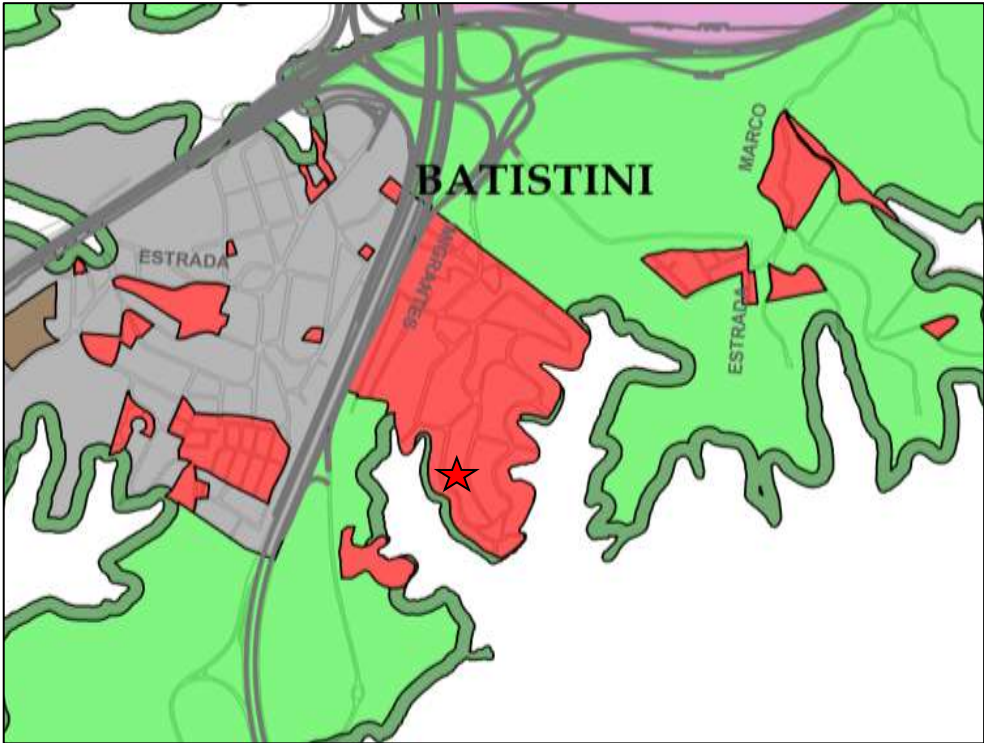
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial; e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS - 1 – Zona Especial de Interesse Social 1.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.4.1 TERRENO

Área Total= 135,30 m²

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 524.030.053.000

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída total de 289,07 m², conforme certidão de dados cadastrais:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 8UST2HN8PGTL

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 524.030.053.000
CONTRIBUINTE: JACQUES GASSMANN
LOCAL DO IMÓVEL: RUA MATO GROSSO
NÚMERO: 302
CEP: 09843740
QUADRA: 48
LOTE: X
ARRUAMENTO: PQUE. IMIGRANTES
ÁREA DE TERRENO: 135,30 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 289,07 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 03/12/2024 ÀS 08:40:37

Chave de Segurança: 3GN1HYN7I

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSO24705317483
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código cotKirdb.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

8

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista geral da Rua Mato Grosso.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 05

Vista da escada de acesso ao pavimento inferior.



FOTO 06

Vista da área externa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 07

Vista da lavanderia.



FOTO 08

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

12



FOTO 09

Vista do salão.



FOTO 10

Vista dos fundos do imóvel.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona; Padrão Popular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

14

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno =135,30 m²

q = Unitário = R\$ 933,23

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 135,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 933,23/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 126.266,02$$

(cento e vinte e seis mil duzentos e sessenta e seis reais e dois centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 126.266,02 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de novembro de 2024, R\$ 1.774,98 (padrão baixo).

Onde:

V_c = Valor da construção

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;

Coeficiente R₈N: 0,734;

CUB – novembro/2024: **R\$ 1.774,98/ m²**;

Área construída= **289,07 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;

Idade: **40 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(40/60) = 0,67**;

K: (0,67f) = **0,295** - Foc: 0,20 + 0,295 x (1-0,20) = **0,4360**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_c = 289,07 m² x (0,734 x R\$ 1.774,98/m²) x 0,4360

V_c =R\$ 164.202,22

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 126.266,02

Valor da construção = V_c = R\$ 164.202,22

Valor total do Imóvel = V_I = R\$ 290.468,24

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel cujo direitos foram penhorados é de:

$V_I = R\$ 291.000,00$ - *Válido para dezembro/2.024.*

(duzentos e noventa e um mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

17

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 17 (dezesete) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

18

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKlrdb.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

19

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024	
SETOR : 523	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 15,74	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FRANCISCO AFONSO RIGUEIRA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	137,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			27,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	FT IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: MD212	TELEFONE : (11)-973715200	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	919,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	936,72
		VARIAÇÃO :	1,0185
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKrdB.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024
SETOR : 524 QUADRA : 428 ÍNDICE DO LOCAL : 26,60 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APOSTOLOS NÚMERO : 189
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 245,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 44 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,461 CUSTO BASE (R\$): 1.774,98
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 214.508,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ATIPASS NEGOCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: AT1060 TELEFONE : (11)-49423330
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	803,93
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	803,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0013
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

21

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024
SETOR : 524 QUADRA : 432 ÍNDICE DO LOCAL : 26,60 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANAÃ NÚMERO : 277
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 37 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,591 CUSTO BASE (R\$): 1.774,98
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 280.611,03 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI
CONTATO : REF: CA12178 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 851,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 851,11
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0012

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKrdB.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024		
SETOR : 524 QUADRA : 225 ÍNDICE DO LOCAL : 47,97			CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DO SOL NASCENTE			NÚMERO : 62		
COMP.:		BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	120,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,757	CUSTO BASE (R\$): 1.774,98
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$):		327.879,88	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:		1,00
ADICIONAL 03:		1,00	ADICIONAL 04:		1,00
ADICIONAL 05:		1,00	ADICIONAL 06:		1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		REVENDA GOLD			
CONTATO :		REF: RI114377		TELEFONE : (11)-964701902	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	867,67
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	860,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9919
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,01	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKirdb.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024	
SETOR : 524	QUADRA : 118	ÍNDICE DO LOCAL : 44,35	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PONTA GROSSA		NÚMERO : SN	
COMP.: AO LADO Nº 55	BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GONÇALVES IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: 1000-1-125805	TELEFONE : (11)-43314040	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.187,56
		VARIAÇÃO :	1,3195
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKrdB.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024
SETOR : 524 QUADRA : 225 ÍNDICE DO LOCAL : 47,97 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VALE DO SOL NÚMERO : 42
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 42 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,541 CUSTO BASE (R\$): 1.774,98
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 288.309,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
CONTATO : REF: SO20880 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	837,94
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	869,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKrdb.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

25

ANEXO II
Cálculos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2024 às 11:22 , sob o número WSB024705317483 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029964-34.2019.8.26.0564 e código c0tKlrdB.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA
Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

27

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

28

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

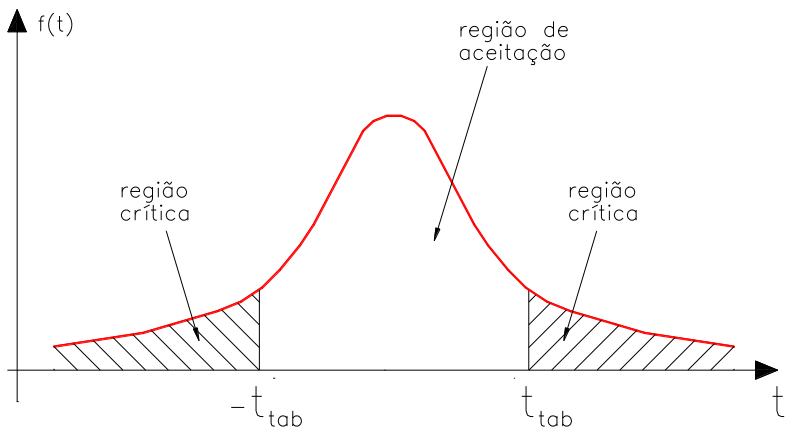
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

Obtenção do valor metro quadrado.

I.1.iii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA FRANCISCO AFONSO RIGUEIRA ,SN	919,71	936,72	1,0185	1,0011
☒ 2	RUA APOSTOLOS ,189	803,93	803,93	1,0000	1,0013
☒ 3	RUA CANAÃ ,277	851,11	851,11	1,0000	1,0012
☒ 4	RUA DO SOL NASCENTE ,62	867,67	860,61	0,9919	1,0012
☒ 5	RUA PONTA GROSSA ,SN	900,00	1.187,56	1,3195	1,0011
☒ 6	RUA VALE DO SOL ,42	837,94	869,05	1,0371	1,0012

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de novembro/2024**;

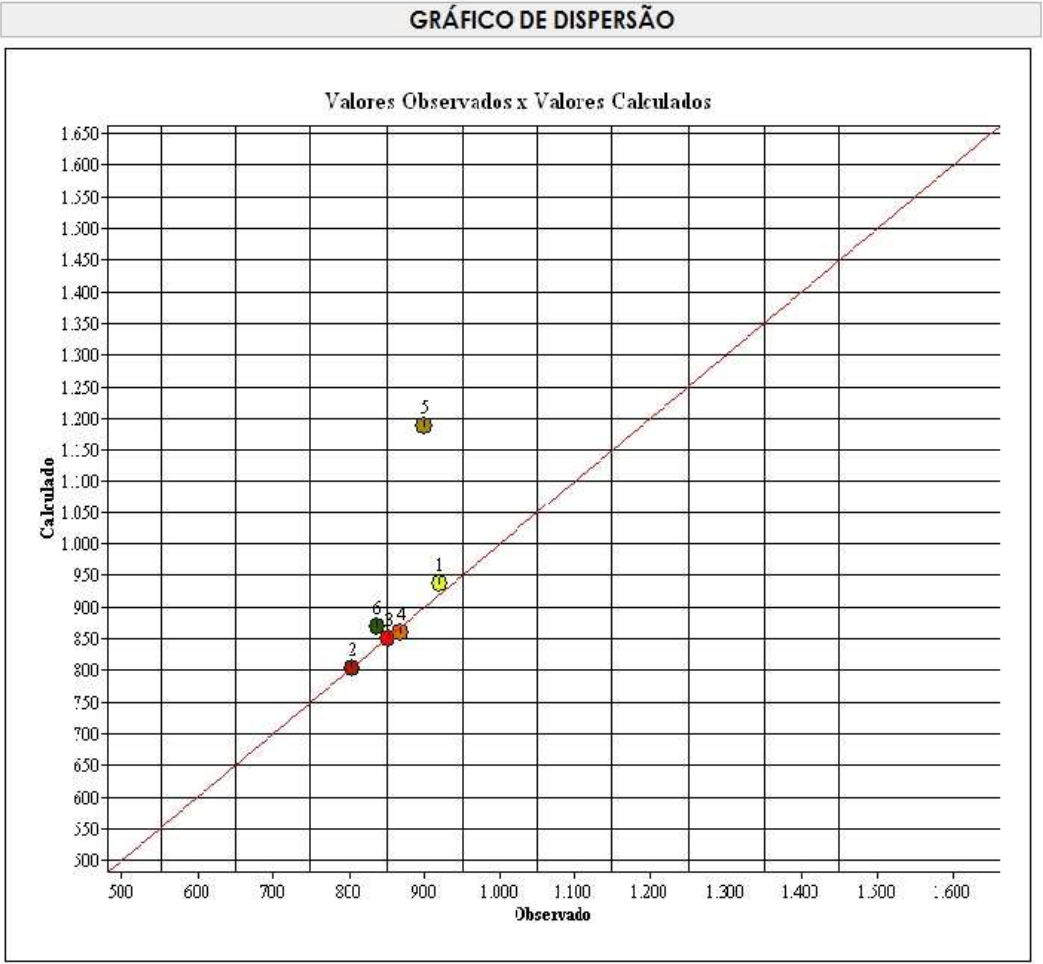
•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	919,71	936,72
2	803,93	803,93
3	851,11	851,11
4	867,67	860,61
5	900,00	1.187,56
6	837,94	869,05

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

35

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0029964 DATA : 03/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- ☐ Localização
- 19,86
- ☐ Testada
- 6,45
- ☐ Profundidade
-
- ☐ Frentes Múltiplas
- Não
- ☒ Área
-
- ☒ Topografia
- plano
- ☒ Consistência
- seco

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

36

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 863,39
Desvio Padrão : 42,10
- 30% : 604,37
+ 30% : 1.122,41
Coeficiente de Variação : 4,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 918,17
Desvio Padrão : 138,70
- 30% : 642,72
+ 30% : 1.193,62
Coeficiente de Variação : 15,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 918,17

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 933,23000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0200

VALOR TOTAL (R\$): 126.546,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 834,59

INTERVALO MÍNIMO : 907,86

INTERVALO MÁXIMO : 1.001,75

INTERVALO MÁXIMO : 958,60

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br